

Studio tecnico

Dottor agronomo Paolo LA CAVA

Via Perugia, 51

71036 Lucera (FG)

Via Goito, 8

71017 Torremaggiore

cell. 335/6874868

e-mail: agronomo.lacava@pec.epap.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DOTTORESSA STEFANIA RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

VS

N° 56/2022 R.G.E.I.

RELAZIONE

ALLEGATI

FOTOGRAFIE

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA

INDICE

PREMESSApagina 3

METODOLOGIA OPERATIVApagina 10

RISPOSTA AI QUESITIpagina 11

ALLEGATO 1: VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 3: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 4: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATI 5A E 5B: PLANIMETRIE DEL FABBRICATO

ALLEGATI 6A, 6B: APE

FOTOGRAFIE: (26)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

Premessa

Il giorno 25 marzo 2024 ho ricevuto l'incarico, dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da _____ nei confronti di _____ n° 56 del 2022 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

Con comunicazione del 28 marzo 2024 prestavo il giuramento di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti: proceda l'Esperto:

- i. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzioni quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- i. bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- i. ter Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1. quater Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. bis Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggio;
3. Alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne lo stato di manutenzione e di conservazione, la presenza di

eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4. Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici nocivi;

4. bis Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

5. Alla verifica, in caso di pignoramento di bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6. All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione consistenza confini dati catastali e prezzo base.
7. All'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli, od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario. In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o

concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

e) descrivere, ove presenti, l'esistenza di opere abusive descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso eventuali procedure espropriative;

g) Per gli immobili a uso industriale, esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici,

determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

h) Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n° 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sistematicamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensioni e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le

trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; le regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quote.

Metodologia operativa

Per rispondere compiutamente ai quesiti ricevuti ho letto ed analizzato tutti i documenti prodotti dal Creditore Procedente.

Ho effettuato un sopralluogo in data 17 luglio 2024, per visionare e rilevare la consistenza dell'immobile. Delle operazioni svolte durante l'accesso ho redatto un verbale che allego alla presente (**allegato 1**). In quella data ho scattato numerose fotografie che allego alla presente relazione in numero di **26**. Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto la planimetria del fabbricato oggetto del presente procedimento (**allegato 2**). Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la sovrapposizioni tra la cartografia catastale e la foto aerea del bene oggetto del presente procedimento (**allegato 3**).

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Foggia ho acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato 4**).

Presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune ho fatto istanza, senza ottenere la documentazione, per ottenere copia della concessione edilizia e della certificazione di abitabilità riguardanti il fabbricato. Ho rilevato il bene pignorato e, sulla scorta delle misure prese, ho redatto una planimetria (**allegato 5a e 5b**) Ho provveduto a stilare l'attestazione di prestazione energetica (APE) (**allegato 6a, b, c**).

Per verificare lo stato di possesso mi è stata mostrata una bolletta così come ho registrato sul verbale di sopralluogo

La presente relazione sarà inviata al Creditore Procedente e al Debitore entro il termine di 45 giorni dalla udienza dando ampia notizia alla S.V.

Risposta ai quesiti

1) Ho verificato, in modo preliminare, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e non devo segnalare nessuna anomalia. Agli atti è presente la relazione notarile a firma del dottor _____ notaio in Frosolone, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso. Qui è riportata, oltre all'identificazione del bene, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.

1 bis) Di seguito riporterò una sommaria cronistoria delle vicende traslative dell'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio che precede il pignoramento.

I signori _____, nato a _____ il _____ e _____
_____ nata a _____ il _____ hanno acquisito, da _____
_____ nato a _____ il _____ e _____
_____ nata a _____ il _____ coniugati, la piena proprietà, per la quota di metà ciascuno, dell'immobile sito in **Foggia**, alla piazza **Mercato n°8**, censito al foglio **96** particella **915** sub **28, A4, 4 vani piano secondo**, con atto del 13 giugno 2008, per notaio _____ n Rep. _____ trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 16 giugno 2008, ai nn _____ registro generale e _____ registro particolare. I coniugi _____ avevano a loro volta acquistato il bene da _____ nato ad _____ il _____ e _____
_____ nata a _____ il _____ con atto per notaio _____

2) Il bene oggetto della presente esecuzione si trova al centro dell'abitato del comune di Foggia, è situato al secondo piano di una palazzina di antica costruzione. L'immobile, sito in piazza **Mercato, n°8** è riportato in catasto al foglio **96** particella **915** sub **28**, la categoria è **A/4**, la classe **6** e la sua consistenza è di **4** vani con una superficie catastale totale di 83 metri quadri e di 79 metri quadrati escluse le aree scoperte. L'appartamento è ubicato in una palazzina che confina con la particella 911 ad ovest, a nord e ad est con la pubblica via (piazza mercato) e a sud con altri subalterni della particella 915. Il fabbricato dista dalla Casa Comunale di Foggia circa 450 metri ed è

raggiungibile percorrendo Corso Giuseppe Garibaldi, per circa 130 metri svoltando a sinistra su via Duomo e proseguendo dritto sino ad incontrare via Peschici. Percorrendo quest'ultima si giunge a piazza Mercato, il numero 8 si trova sulla sinistra.

2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione (ottenute dallo sportello cartografico della provincia di Foggia) della cartografia catastale con la foto aerea del bene oggetto della presente procedura. **Allegato 3.** La sovrapposizione apparirà non perfetta a causa dello "slittamento" del piano catastale su quello della foto aerea. Potendo riallineare i due piani si otterrà perfetta corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto.

3) L'immobile sito nel comune di Foggia in piazza Mercato n°8 al secondo piano, registrato in catasto al foglio 96 particella 915 subalterno 28, è composto di un appartamento di categoria A/4 classe 6, consistenza 4 vani. All'immobile si accede tramite un portoncino che dà sulla pubblica via. Una volta entrati si salgono delle agevoli scale sino a giungere su di un ballatoio (chiostro foto 1, 2) su cui si apre la porta di accesso dell'appartamento. È composto da un piccolo ingresso (foto 3 e 4), da un bagno (foto 5, 6, 7, 8, e 9) un ampio soggiorno (foto 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16), due camere da letto (foto 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), una veranda chiusa (foto 24, 25) ed un ripostiglio (foto 26). Il pavimento è in monocottura commerciale, le pareti sono rivestite con tempera lavabile (spatolato) in tutte le camere eccetto che nella veranda dove è presente un rivestimento per esterni e nello stanzino che è solo imbiancato. Il bagno è rivestito in ceramica provvisto di doccia idromassaggio con vasca da bagno

(ristrutturato da non molto). Tutti gli infissi della casa sono realizzati in legno con vetrocamera eccetto quelli dello stanzino che sono in PVC. Le porte interne sono di legno di buona qualità. L'altezza interna utile dell'immobile varia a seconda della stanza e della forma della volta da un minimo di 240 cm ad un massimo di 300 cm circa. La casa che ha una superficie lorda di 83 metri quadri, si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

4) Secondo l'OMI l'immobile pignorato appartiene alla zona censuaria B2 (centrale) del comune di Foggia. In questa zona le abitazioni civili quotano da 950,00 a 1150,00€ al metro quadro. Per questo appartamento il valore più congruo è 1100,00€/metro quadro. L'appartamento ha una superficie compensata di 83 metri quadri che, moltiplicati per il valore base di 1100,00 euro al metro, sommano 91.300,00 euro, a tale cifra va sottratto un 15% perché si trova al secondo piano senza ascensore, va aggiunto un 5% perché ristrutturato ed un ulteriore 5% perché provvisto impianto di riscaldamento autonomo. Il bene nello stato attuale differisce in modo lieve a quello catastale. Per sanare le piccole difformità occorreranno circa duemila euro da togliere alla valutazione dell'immobile. La somma totale di tutte queste quantità è uguale a 84.735,00€ (ottanta quattro mila settecento trentacinque euro). Attualmente il bene è nella disponibilità del signor

4) bis

56/2022 RGEI			
Appartamento secondo piano	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda appartamento	100%	79,0	79,00
Veranda con finiture pari all'interno	80%	5	4,00
Totale superficie compensata			83,00
Tipologia variazioni	Dettaglio		valore
Superficie	Totale superficie compensata		83,00 €
Valore	Valore metro quadro		1.100,00 €
Totale	Valore totale "base"		91.300,00 €
Variazione stato locativo	Libero 0%		0,00 €
Piano	secondo -15%		-13.695,00 €
Stato di conservazione	Ristrutturato 5%		4.565,00 €
Variazione per luminosità	Mediamente luminoso 0%		0,00 €
Variazione per esposizione	Esposizione mista 0%		0,00 €
Variazione per edificio	Edificio oltre 40 anni normale 0%		0,00 €
Variazione per riscaldamento	Autonomo 5%		4.565,00 €
Spese per sistemazione difformità catastali			-2.000,00 €
Valore finale del bene eseguito			84.735,00 €

5) Il bene è pignorato per intero.

6) Il bene oggetto della presente procedura costituisce un lotto unico è situato in piazza Mercato 8 al secondo piano. Esso è registrato in catasto al foglio 96 particella 915 sub 28 con valore complessivo di **85.780,00€ (ottanta cinque mila settecento ottanta euro)**. Il bene confina con altra proprietà stessa particella a sud, con la particelle 911 ad ovest pubblica via ad est e nord.

7) Attualmente l'immobile è nella disponibilità del signor _____ come ho potuto evincere da bolletta che mi è stata mostrata durante l'accesso..

8) Non esistono vincoli di natura condominiale.

9) Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) Il fabbricato è stato realizzato prima del 1 settembre 1967. Ho fatto comunque richiesta di licenza edilizia e certificazione di abitabilità all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia senza ottenere alcuna documentazione. La planimetria che sono riuscito a reperire in catasto reca le insegne del regno d'Italia. Questa circostanza conferma che la data di ricostruzione è antecedente al 01 settembre 1967.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a predisporla e allegarla alla presente (allegato 7a, b).

a) Il bene risulta accatastato.

b) Ho rilevato delle piccole difformità tra lo stato dei luoghi, e quanto riportato in catasto. Una apertura sul chiostro è stata chiusa diventando finestra, la loggia è ora una veranda, la vecchia cucina (oggi ripostiglio) non riportava aperture come

oggi invece troviamo nel ripostiglio. Si tratta di aggiornare quanto in catasto per una spesa di circa duemila euro

c) L'immobile è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967. Al Comune di Foggia non è stato possibile trovare alcuna concessione edilizia o certificazione di abitabilità.

d) Nulla da dire sul punto.

e) Nell'appartamento la loggia è stata chiusa ricavandone una veranda di circa 5 metri quadri, che ha le stesse rifiniture del resto della casa (infissi e riscaldamento).

f) Nulla da dire sul punto

g) Nulla da dire sul punto.

h) Nulla da dire sul punto.

i2) Nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, lì 09 aprile 2025

LOTTO UNO:

- **Tipologia:** Appartamento sito al secondo piano;
- **Ubicazione:** Comune di Foggia piazza Mercato, 8;
- **Confini:** la proprietà confina con la particella 911 ad ovest, a nord est con la pubblica via (piazza mercato) e a sud con altri subalterni della particella 915.;
- **Dati catastali:** NCEU comune di Foggia foglio **96**, particella **915**, subalterno **28**;
- **Proprietari:**
- **Iscrizioni e trascrizioni:** iscrizione ipoteca volontaria RG RP n°
del 16/06/2008. Trascrizione verbale di pignoramento RG RP del
28/02/2022;
- **Occupazione:** In possesso di
- **Regolarità edilizio-urbanistiche:** edificato prima del 01 settembre 1967;
- **Conformità catastale:** situazione con lievi difformità rispetto alla situazione catastale;
- **Abitabilità e agibilità:** non rinvenuta;
- **Valore del bene a base d'asta:** **85.780,00€ (ottanta cinque mila settecento ottanta euro).**